

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 23.01.2017

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2017

**ärinimi:** Eggera Housing OÜ

**registrikood:** 14189722

**tänav a nimi,** Roosikrantsi tn 11

**maja number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postsihtnumber:** 10119

**telefon:** +372 5057665

**e-posti aadress:** [eggera@bestinvest.ee](mailto:eggera@bestinvest.ee)

## Sisukord

|                                             |    |
|---------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                              | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne                | 4  |
| Bilanss                                     | 4  |
| Kasumiaruanne                               | 5  |
| Rahavoogude aruanne                         | 6  |
| Omakapitali muutuste aruanne                | 7  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad          | 8  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                   | 8  |
| Lisa 2 Raha                                 | 9  |
| Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed                 | 9  |
| Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud             | 9  |
| Lisa 5 Laenukohustised                      | 10 |
| Lisa 6 Võlad ja ettemaksed                  | 10 |
| Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad     | 11 |
| Lisa 8 Osakapital                           | 11 |
| Lisa 9 Müügitulu                            | 11 |
| Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused | 11 |
| Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud           | 12 |
| Lisa 12 Tööjõukulud                         | 12 |
| Lisa 13 Intressikulud                       | 12 |
| Lisa 14 Seotud osapooled                    | 12 |
| Aruande allkirjad                           | 13 |

## Tegevusaruanne

Eggera Housing OÜ asutati 2017. aastal ning ta tegeleb kinnisvara lühiajalisele üürile andmisega.

Põhikohaga töötajaid 2017. aastal ei olnud. Ühele võlaõigusliku lepinguga töötajale maksti tasu 1 297 eurot, millele lisandusid sotsiaalmaksud 438 eurot.

Juhatuse liikmetele tasu ei makstud.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                       | 31.12.2017     | 23.01.2017    | Lisa nr |
|---------------------------------------|----------------|---------------|---------|
| Varad                                 |                |               |         |
| Käibevarad                            |                |               |         |
| Raha                                  | 16 387         | 10 000        | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                  | 4 095          | 0             | 3       |
| <b>Kokku käibevarad</b>               | <b>20 482</b>  | <b>10 000</b> |         |
| Põhivarad                             |                |               |         |
| Kinnisvarainvesteeringud              | 724 889        | 0             | 4       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                | <b>724 889</b> | <b>0</b>      |         |
| <b>Kokku varad</b>                    | <b>745 371</b> | <b>10 000</b> |         |
| Kohustised ja omakapital              |                |               |         |
| Kohustised                            |                |               |         |
| Lühiajalised kohustised               |                |               |         |
| Laenukohustised                       | 17 517         | 0             | 5       |
| Võlad ja ettemaksed                   | 1 562          | 0             | 6       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>  | <b>19 079</b>  | <b>0</b>      |         |
| Pikaajalised kohustised               |                |               |         |
| Laenukohustised                       | 716 782        | 0             | 5       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>  | <b>716 782</b> | <b>0</b>      |         |
| <b>Kokku kohustised</b>               | <b>735 861</b> | <b>0</b>      |         |
| Omakapital                            |                |               |         |
| Osakapital nimiväärtuses              | 10 000         | 10 000        | 8       |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)           | -490           | 0             |         |
| <b>Kokku omakapital</b>               | <b>9 510</b>   | <b>10 000</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b> | <b>745 371</b> | <b>10 000</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 23.01.2017 -<br>31.12.2017 | 23.01.2017 -<br>23.01.2017 | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|---------|
| Müügitulu                                   | 30 020                     | 0                          | 9       |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -11 469                    | 0                          | 10      |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -2 474                     | 0                          | 11      |
| Tööjõukulud                                 | -1 735                     | 0                          | 12      |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -7 448                     | 0                          | 4       |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>6 894</b>               | <b>0</b>                   |         |
| Intressikulud                               | -7 384                     | 0                          | 13      |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>-490</b>                | <b>0</b>                   |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>-490</b>                | <b>0</b>                   |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                       | 23.01.2017 -<br>31.12.2017 | 23.01.2017 -<br>23.01.2017 | Lisa nr |
|-------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|---------|
| Rahavood äritegevusest                                |                            |                            |         |
| Ärikasum (kahjum)                                     | 6 894                      | 0                          |         |
| Korrigeerimised                                       |                            |                            |         |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus                   | 7 448                      | 0                          | 4       |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                          | <b>7 448</b>               | <b>0</b>                   |         |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     | -4 095                     | 0                          |         |
| Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus | 1 562                      | 0                          |         |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                   | <b>11 809</b>              | <b>0</b>                   |         |
| Rahavood investeerimistegevusest                      |                            |                            |         |
| Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel          | -732 337                   | 0                          | 4       |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>         | <b>-732 337</b>            | <b>0</b>                   |         |
| Rahavood finantseerimistegevusest                     |                            |                            |         |
| Saadud laenud                                         | 824 200                    | 0                          |         |
| Saadud laenude tagasimaksed                           | -89 901                    | 0                          |         |
| Makstud intressid                                     | -7 384                     | 0                          |         |
| Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest            | 0                          | 10 000                     | 8       |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>        | <b>726 915</b>             | <b>10 000</b>              |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                                 | <b>6 387</b>               | <b>10 000</b>              |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses            | 10 000                     | 0                          | 2       |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>              | <b>6 387</b>               | <b>10 000</b>              |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus              | 16 387                     | 10 000                     | 2       |

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                                |                             |                             | Kokku  |
|--------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|--------|
|                                | Osakapital<br>nimiväärtuses | Jaotamata kasum<br>(kahjum) |        |
| <b>23.01.2017</b>              | 10 000                      | 0                           | 10 000 |
| <b>23.01.2017</b>              | 10 000                      | 0                           | 10 000 |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) | 0                           | -490                        | -490   |
| <b>31.12.2017</b>              | 10 000                      | -490                        | 9 510  |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Eggera Housing OÜ 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas finantsaruandluse standardiga. Finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

### Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdiseväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi. Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

### Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

### Finantskohustised

Finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

### Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõttel lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustus, kohustuse realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

### Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähtudes valmidusastme meetodist.

### Maksustamine

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksule, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta.

**Seotud osapooled**

Osapooled on seotud juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Eggera Housing OÜ käsitleb seotud osapooltena:

- omanikest äriühinguid (ning neid kontrollivaid või nende üle olulist mõju omavaid isikuid);
- omanike ülejäänud ettevõtteid;
- tegevjuhtkonda;
- juhtkonda kuuluvate isikute lähedasi pereliikmed ja nendega seotud ettevõtted.

**Lisa 2 Raha**

(eurodes)

|                   | 31.12.2017    | 23.01.2017    |
|-------------------|---------------|---------------|
| Arvelduskontod    | 16 387        | 10 000        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>16 387</b> | <b>10 000</b> |

**Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed**

(eurodes)

|                                   | 31.12.2017   | 12 kuu jooksul |
|-----------------------------------|--------------|----------------|
| Nõuded ostjate vastu              | 4 000        | 4 000          |
| Ettemaksed                        | 95           | 95             |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>4 095</b> | <b>4 095</b>   |

**Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud**

(eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod |                |                |
|------------------------|----------------|----------------|
|                        | Ehitised       | Kokku          |
| <b>23.01.2017</b>      |                |                |
| Soetusmaksumus         | 0              | 0              |
| Akumuleeritud kulum    | 0              | 0              |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | <b>0</b>       | <b>0</b>       |
|                        |                |                |
| Ostud ja parendused    | 732 337        | 732 337        |
| Amortisatsioonikulu    | -7 448         | -7 448         |
|                        |                |                |
| <b>31.12.2017</b>      |                |                |
| Soetusmaksumus         | 732 337        | 732 337        |
| Akumuleeritud kulum    | -7 448         | -7 448         |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | <b>724 889</b> | <b>724 889</b> |

|                                                 | 23.01.2017 -<br>31.12.2017 | 23.01.2017 -<br>23.01.2017 |
|-------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 29 128                     | 0                          |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | -11 469                    | 0                          |

## Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

|                                      | 31.12.2017 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                        |             | Intressimäär             | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|--------------------------------------|------------|-----------------------------------|------------------------|-------------|--------------------------|-------------|-------------|
|                                      |            | 12 kuu<br>jooksul                 | 1 - 5 aasta<br>jooksul | üle 5 aasta |                          |             |             |
| Pikaajalised laenud                  |            |                                   |                        |             |                          |             |             |
| Pikaajaline pangalaen                | 399 099    | 17 517                            | 73 432                 | 308 150     | 1,75% + 6<br>kuu euribor | EUR         | 01.02.2024  |
| Laen emattevõttele                   | 335 200    | 0                                 | 0                      | 335 200     | 12 kuu<br>euribor        | EUR         | 01.02.2024  |
| <b>Pikaajalised laenud<br/>kokku</b> | 734 299    | 17 517                            | 73 432                 | 643 350     |                          |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>         | 734 299    | 17 517                            | 73 432                 | 643 350     |                          |             |             |

| Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus |                |  |
|-------------------------------------------------------|----------------|--|
|                                                       | 31.12.2017     |  |
| Ehitised                                              | 724 889        |  |
| <b>Kokku</b>                                          | <b>724 889</b> |  |

## Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2017   | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|----------------------------------|--------------|----------------|---------|
| Võlad tarnijatele                | 260          | 260            |         |
| Maksuvõlad                       | 908          | 908            | 7       |
| Muud võlad                       | 394          | 394            |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>1 562</b> | <b>1 562</b>   |         |

## Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

|                                               | 31.12.2017 |
|-----------------------------------------------|------------|
|                                               | Maksuvõlg  |
| Käibemaks                                     | 743        |
| Üksikisiku tulumaks                           | 56         |
| Sotsiaalmaks                                  | 96         |
| Kohustuslik kogumispension                    | 6          |
| Töötuskindlustusmaksed                        | 7          |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>908</b> |

## Lisa 8 Osakapital (eurodes)

|                | 31.12.2017 | 23.01.2017 |
|----------------|------------|------------|
| Osakapital     | 10 000     | 10 000     |
| Osade arv (tk) | 1          | 1          |

## Lisa 9 Müügitulu (eurodes)

|                                             | 23.01.2017 -<br>31.12.2017 |
|---------------------------------------------|----------------------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                            |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                            |
| Eesti                                       | 30 020                     |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>30 020</b>              |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>30 020</b>              |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                            |
| Lühiajaline eluruumide rent                 | 29 128                     |
| Muud tulud                                  | 892                        |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>30 020</b>              |

## Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

|                                                  | 23.01.2017 -<br>31.12.2017 | 23.01.2017 -<br>23.01.2017 |
|--------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Kommunaalteenuste kulud                          | 5 346                      | 0                          |
| Ruumide remondi ja väikevahendite kulud          | 5 277                      | 0                          |
| Varakindlustus                                   | 846                        | 0                          |
| <b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b> | <b>11 469</b>              | <b>0</b>                   |

## Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                        | 23.01.2017 -<br>31.12.2017 | 23.01.2017 -<br>23.01.2017 |
|----------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Bürookulud                             | 532                        | 0                          |
| Konsultatsioonikulud                   | 1 400                      | 0                          |
| Muud                                   | 542                        | 0                          |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>2 474</b>               | <b>0</b>                   |

## Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                                                               | 23.01.2017 -<br>31.12.2017 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Palgakulu                                                                                     | 1 297                      |
| Sotsiaalmaksud                                                                                | 438                        |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                                                                      | <b>1 735</b>               |
| Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:                                               |                            |
| Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja | 1                          |

## Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

|                            | 23.01.2017 -<br>31.12.2017 |
|----------------------------|----------------------------|
| Intressikulu laenudelt     | 7 384                      |
| <b>Kokku intressikulud</b> | <b>7 384</b>               |

## Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|              | 31.12.2017 |
|--------------|------------|
|              | Kohustised |
| Emaettevõtja | 335 200    |

| 23.01.2017 - 31.12.2017 | Saadud laenud | Intressimäär  | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|-------------------------|---------------|---------------|-------------|-------------|
| Emaettevõtja            |               |               |             |             |
| Pikaajaline laen        | 335 200       | 6 kuu euribor | EUR         | 01.02.2024  |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 23.05.2018

**Eggera Housing OÜ (registrikood: 14189722) 23.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| LAIRE PIIK         | Juhatuse liige     | 23.05.2018           |

## Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

|                                    | 31.12.2017  |
|------------------------------------|-------------|
| Aruandeaasta kasum (kahjum)        | -490        |
| <b>Kokku</b>                       | <b>-490</b> |
| Katmine                            |             |
| Tulevaste perioodide kasumi arvelt | -490        |
| <b>Kokku</b>                       | <b>-490</b> |

## Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

|                                    | 31.12.2017  |
|------------------------------------|-------------|
| Aruandeaasta kasum (kahjum)        | -490        |
| <b>Kokku</b>                       | <b>-490</b> |
| Katmine                            |             |
| Tulevaste perioodide kasumi arvelt | -490        |
| <b>Kokku</b>                       | <b>-490</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 30020           | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi  | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|-----------------|-------------------------------------------|-------------------|------------------------------|
| Osaühing Eggera | 10540814                                  | Eesti             | 10000 EUR<br>(Lihtomand)     |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu                 |
|-----------------|----------------------|
| Mobiiltelefon   | +372 5057665         |
| E-posti aadress | eggera@bestinvest.ee |